Hong Leong Bank Bhd lwn Villa Genting Development Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO S7–24–2479 TAHUN 2003
AZMAN ABDULLAH PK
27 FEBRUARY 2008

Kontrak — Jual beli tanah — Perjanjian jual beli — Penyerahhakan tanah oleh penyerah hak kepada plaintif sebagai sekuriti untuk pinjaman membeli hartanah daripada defendan — Lelongan hartanah oleh plaintif atas kegagalan penyerah hak membayar balik pinjaman — Sama ada defendan boleh menuntut jumlah tertunggak daripada plaintif

Defendan, sebuah syarikat pemaju perumahan, telah menandatangani satu perjanjian jual beli dengan Jade Resort Development Sdn Bhd ('penyerah hak') bagi satu hartanah. Penyerah hak telah menyerahkan segala hak hartanah tersebut kepada plaintif sebagai sekuriti untuk pinjaman membeli hartanah tersebut. Atas kegagalan penyerah hak membayar balik pinjaman mengikut ansuran yang ditetapkan oleh plaintif, hartanah tersebut dilelong melalui lelongan awam. Hartanah tersebut dibeli oleh seorang pembeli yang membuat bayaran harga belian dan menyempurnakan lelongan tersebut. Walau bagaimanapun, defendan enggan menandatangani salinan surat ikatan penyerahhakan (*deed of assignment*) bagi menyempurnakan pembelian harta lelongan pembeli tersebut. Sebaliknya defendan menuntut daripada plaintif dan penyerah hak semua jumlah tunggakan berkaitan dengan hartanah tersebut. Plaintif memfailkan saman pemula di lampiran 1 menyatakan, antara lain, bahawa disebabkan wujudnya satu tindakan mahkamah di mana penyerah hak disaman oleh defendan maka adalah prejudis bagi plaintif membayar jumlah yang dituntut oleh defendan; bahawa plaintif dan pembeli tidak bertanggungjawab menjelaskan sebarang tuntutan defendan berkaitan hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, defendan memperjelaskan bahawa hartanah tersebut dijual bersama-sama semua perjanjian jual beli yang terdahulu dengan liabiliti. Dengan berpandukan pengisytiharan jualan untuk lelongan hartanah, defendan menyatakan bahawa tunggakan bayaran dibayar oleh pembeli atau di bawah tanggungan plaintif. Defendan seterusnya menghujah, antara lain: bahawa plaintif bertanggungjawab untuk semua liabiliti bersama dengan kepentingan yang terkandung dalam perjanjian jual beli yang dimeterai dengan penyerah hak; bahawa di dalam pengisytiharan jualan untuk lelongan hartanah tersebut di bawah bebanan-bebanan

(*encumbrances*) dan harga rizab (*reserved price*) segala tunggakan bayaran perlu dibayar oleh pembeli atau di bawah tanggungan plaintif. A

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif di perenggan (b) dan (c) dan menolak perenggan (a): B

(1) Perisytiharan jualan dan syarat-syarat jualan dengan jelas memperuntukkan bahawa liabiliti terhadap apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insurans, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj yang dikenakan oleh defendan adalah ditanggung oleh pembeli atau plaintif (lihat perenggan 25). C

(2) Permohonan plaintif tidak terkandung sebarang pengecualian di dalam mana-mana perjanjian yang telah dipersetujui kedua-duanya yang memberi hak istimewa kepada mana-mana pihak untuk mengelak daripada isu liabiliti terutama sekali berkaitan apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insurans, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj. Oleh itu, sudah tentunya perjanjian tersebut mengikat dan terus terpakai terhadap plaintif dan defendan selagi mana tidak dikecualikan oleh s 38 Akta Kontrak 1950, undang-undang yang berkaitan atau perisytiharan jualan dan syarat-syarat jualan tersebut (lihat perenggan 26). D E

(3) Relief-relief yang dipohon oleh plaintif tidak mengikat pembeli disebabkan kegagalan pembeli dinamakan sebagai parti atau pihak yang berkepentingan dalam tindakan ini. Jika pembeli merupakan pihak yang ditindas, maka sepatutnya pembeli memohon bersama-sama plaintif untuk bertindak sebagai plaintif atau memohon untuk mencelah di dalam tindakan ini (lihat perenggan 30). F

[English summary G

The defendant, a housing developer, entered into a sale and purchase agreement with Jade Resort Development Sdn Bhd ('assignor') for a piece of land. The assignor assigned all its rights in the land to the plaintiff as security for loan for the purchase of the land. Upon the failure of the assignor to repay the loan according to the installments fixed by the plaintiff, the land was auctioned via a public auction. The land was purchased by a purchaser who had paid the purchase price and completed the auction. However, the defendant refused to sign the deed of assignment to conclude the purchase of the auctioned land by the purchaser. Instead the defendant demanded from the plaintiff and the assignor for all sums owed in relation to the land. The plaintiff filed an originating summons in encl 1 stating, inter alia, that as there was an action in the court where the assignor was summoned by the defendant, therefore it would be prejudicial for the plaintiff to pay the H I

amount claimed by the defendant; that the plaintiff and the purchaser were not liable to settle any claim by the defendant in relation to the land. However, the defendant clarified that the land was sold together with all the earlier sale and purchase agreements with the liabilities. Based on the proclamation of sale for land auction, the defendant stated that the sum owed was to be paid by the purchaser or under the plaintiff's liability. The defendant further contended, inter alia: that the plaintiff was accountable for all the liabilities together with the interests contained in the sale and purchase agreement entered with the assignor; that under the proclamation of sale for the auction of the land under encumbrances and reserved price all the sum owed was to be paid by the purchaser or under the liability of the plaintiff.

Held, allowing the plaintiff's claims in paras (b) and (c) and dismissing para (a):

(1) The proclamation of sale and the conditions of sale had clearly provided that the liability on any arrears and charges for maintenance, insurance, service tax, assessment, legal charges, interest and outgoings imposed by the defendant was to be borne by the purchaser or the plaintiff (see para 25).

(2) The plaintiff's application did not contain any exceptions in any agreement entered by both giving special privilege to any party to avoid from the issues of the liability especially regarding any arrears and the charges for maintenance, insurance, service tax, assessment, legal charges, interest and outgoings. Therefore, the agreement had to be binding and applicable towards the plaintiff and the defendant in so far as it was not excluded by s 38 of the Contracts Act 1950, related laws or the proclamation of sale and the condition of the sale (see para 26).

(3) The reliefs applied for by the plaintiff did not bind the purchaser by reason of the failure of the purchaser being named as the party or interested party in the action. If the purchaser was the oppressed party, then the purchaser should have applied together with the plaintiff to act as the plaintiff or applied to intervene in this action (see para 30).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perjanjian jual beli, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4904–4908.

Kes-kes yang dirujuk

Janaveloo Kuppusamy lwn Ketua Polis Balai Sentul dan 1 lagi [2000] 1 LNS 30, MT (dirujuk)

Karpal Singh v Sultan of Selangor [1988] 1 MLJ 64; [1987] 2 CLJ 342; [1987] CLJ (Rep) 686, MT (dirujuk)

Majumder v Attorney General of Sarawak [1967] 1 MLJ 101, MP (dirujuk) A
Malaysian Newsprint Industries Sdn Bhd v Perdana Cigna Insurance Bhd & Ors [2008] 2 MLJ 256, MR (dirujuk)
Serangoon Garden Estate Ltd v Marian Chye [1959] MLJ 113, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk B
Akta Kontrak 1950 ss 23, 38

Ashmadi bin Othman (Che Mokhtar & Ling) bagi pihak plaintif.
Sabrina (Hakem Arabi & Associates) bagi pihak defendan.

Azman Abdullah PK: C

[1] Pihak plaintif telah memfailkan saman pemula di lampiran 1 ini apabila pihak defendan enggan untuk mengindorskan *deed of assignment* yang dibuat di antara plaintif dengan Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman (pembeli dalam lelongan) atas alasan bahawa jumlah RM15,620.88 yang merupakan jumlah tertunggak tersebut dengan hartanah yang dilelong itu belum dibayar kepada defendan. D

[2] Saman pemula plaintif di lampiran 1 adalah menuntut ke atas defendan untuk perintah-perintah dan relief seperti berikut: E

(a) satu perisytiharan bahawa plaintif atau Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman tidak bertanggungjawab untuk membayar kepada defendan apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj yang dikenakan oleh defendan untuk hartanah yang digelar satu Lot Perdagangan Parcel No 3A, 106, Level 4, Samaworld Parkview dan Hillview Resort Apartments berukuran kira-kira 313 kaki persegi yang dibina di atas tanah yang dipegang di bawah HS(D) 10563, PT No 11386, Mukim Daerah Bentong, Negeri Pahang Darul Makmur; F G

(b) satu perisytiharan bahawa defendan hanya berhak untuk mengutip RM500 sebagai bayaran pentadbiran daripada plaintif;

(c) bahawa pihak defendan diwajibkan mengindorskan *deed of assignment* di antara defendan dan Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman 14 hari selepas salinan-salinan perjanjian serahhak tersebut dan jumlah RM500 (bayaran pentadbiran) diberikan kepada pihak defendan; H

(d) bahawa kos permohonan ini ditanggung oleh pihak defendan; I

A (e) perintah-perintah yang lain yang mahkamah yang mulia ini disifatkan sesuai.

FAKTA KES

B **[3]** Plaintif pada 20 September 2002 telah menjual secara lelongan awam hartanah iaitu satu Lot Perdagangan Parcel No 3A, 106, Level 4, Samaworld Parkview dan Hillview Resort Apartments yang dibina di atas tanah yang dipegang di bawah HS(D) 10563, PT No 11386, Mukim Daerah Bentong, Negeri Pahang Darul Makmur (hartanah tersebut) kepada pembeli yang C berjaya di dalam lelongan awam iaitu Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman (pembeli).

[4] Sebelum itu disekitar tahun 1995 defendan adalah pula pada semua masa yang material sebuah syarikat pemaju perumahan yang telah memasuki D satu 'perjanjian jual beli' harta tersebut di atas bertarikh 6 Januari 1995 dengan Jade Resort Development Sdn Bhd (penyerah hak).

[5] Penyerah hak bersetuju untuk membeli hartanah tersebut daripada E defendan melalui perjanjian jual beli tersebut dengan terma-terma yang terkandung di dalam perjanjian jual beli.

[6] Selepas itu pihak plaintif dan penyerahak pada 17 Julai 1995 melalui suratikatan penyerahakkan dan perjanjian pinjaman yang bertarikh 17 Julai F 1995, pihak penyerah hak telah menyerahkan segala hak, kepentingan dan faedah hartanah yang dibeli oleh penyerah hak kepada plaintif sebagai sekuriti untuk pinjaman tersebut untuk penyerah hak membeli hartanah tersebut.

G **[7]** Penyerah hak (Jade Resort Development) telah gagal untuk membayar balik pinjaman tersebut mengikut ansuran yang ditetapkan oleh plaintif dan plaintif telah mengambil keputusan untuk melelong hartanah tersebut mengikut terma-terma di surat ikatan penyerahan perjanjian pinjaman tersebut.

H

[8] Akhirnya sepertimana yang dinyatakan tadi pada 20 September 2002 hartanah tersebut berjaya dibeli dalam lelongan oleh pembeli (Dr Abu Bakar) dan telah membuat bayaran harga belian dan menjadikan lelongan tersebut sempurna.

I

[9] Selepas lelongan tersebut disempurnakan, pembeli telah melalui peguamcaranya telah menyediakan salinan *deed of assignment* untuk pihak defendan menandatanganinya bagi maksud menyempurnakan pembelian harta lelongan tersebut oleh pembeli. Namun begitu defendan telah enggan mengindorskan kepada surat ikatan serahhak tersebut dan menuntut daripada plaintif dan penyerah hak untuk membayar jumlah-jumlah berikut barulah defendan akan mengindorskanya, iaitu:

(a) Caj pentadbiran untuk sebarang transaksi jual-beli bersamaan dengan 3% daripada harga pembelian atau harga jualan yang mana lebih tinggi.

(b) Jumlah terhutang sebanyak RM17,101.96 setakat 8 Januari 2003 dibayar kepada defendan.

(c) Bayaran pendahuluan untuk caj penyelenggaraan sebanyak RM1,000 kena dibayar kepada defendan.

[10] Pihak plaintif dan pembeli menyatakan mereka tidak sepatutnya menjelaskan bayaran tersebut kepada defendan atas alasan-alasan berikut;

(a) Menurut klausa-klausa 17(1) dan 16(1) perjanjian jual beli tersebut ada menyatakan:

16 Common facilities and services.

(1) The Vendor shall at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the common facilities serving the housing development and provide services including the collection of refuse, the cleaning of public drains and the cutting of grass as specified in The Third Schedule hereto.

(2) The Vendor shall all costs and expenses for the maintenance and management of the said facilities and services until such date when the purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

17 Payment of Service Charges

(1) The Purchaser shall be liable for and shall pay the service charges for the maintenance and management of the common property and for the services provided by the Vendor prior to the establishment management corporation under the Strata Titles Act 1985.

(b) Plaintif dan pembeli seterusnya menegaskan bahawa melalui satu tindakan mahkamah majistret Kuala Lumpur, Sivil Guaman No 10B–72–3427 TAHUN 2001, defendan telahpun menyaman penyerah hak iaitu Jade Resort Development.

(c) segala bayaran dan biling setakat 8 Januari 2003 semuanya telah dibuat atas nama penyerah hak dan oleh itu, penyerah haklah pihak yang sepatutnya membayar.

[11] Pihak plaintif menyatakan bahawa adalah prejudis untuk plaintif terpaksa pula membayar jumlah RM15,620.88 sedangkan pihak sebenarnya yang sepatutnya membayar ialah penyerah hak dan beliau telahpun disaman oleh defendan. Oleh itu mengikut plaintif pihak defendan tidak layak untuk mengarahkan mana-mana pihak untuk membayar segala caj servis dan sewajarnya dan defendan diestopkan daripada berbuat demikian. Pembeli juga diprejudiskan oleh defendan dengan tindakannya yang tidak mengindorskan *deed of assignment*.

HUJAHAN DEFENDAN

[12] Pihak plaintif adalah bertanggungjawab untuk semua liabiliti-liabiliti bersama dengan kepentingan di dalam perjanjian jual beli tersebut.

[13] Pihak plaintif dan penyerah hak (Jade Resort Development) telah pada 17 Julai 1995 menandatangani surat ikatan penyerahakkan dengan itu penyerah hak telah menyerah secara mutlak segala hak, hakmilik dan kepentingan bersama dengan liabiliti di dalam perjanjian jual beli bertarikh 6 Januari 1995, berdasarkan klausa 17 dan 19.

[14] Di dalam pengistiharan jualan untuk lelongan hartanah ini di bawah tajuk 'encumbrances' dan 'reserved price' segala tunggakan bayaran adalah dibayar oleh pembeli atau di bawah tanggungan plaintif.

[15] Menurut pengistiharan jualan, di bawah tajuk 'encumbrance' dengan jelas memperuntukkan bahawa hartanah tersebut diserahak kepada plaintif bersama-sama dengan, 'Assigned to Hong Leong Bank Berhad pursuant to a Loan Agreement and Deed of Assignment both dated 17.7.1995 respectively and subject to all easements, leases, tenancies, occupiers, charges, caveats, previous sale and purchase, previous assignment, covenants, liabilities subsisting thereon or thereof'.

[16] Menurut perisytiharan jualan di eksh 'P3' di dalam afidavit sokongan plaintif di ms 70, di bawah tajuk 'reserve price' menyatakan:

> The properties will be sold separately, on an 'as is where is basis' and subject to the respective reserve prices and subject to the Conditions of Sale and by way of an Assignment from the above Assignment subject

to consent being obtained by the successful bidder (the purchaser) from Villa Genting Development Sdn Bhd and other relevant authorities, if any, including all terms, conditions, stipulations, …(cl 13, para 14 (a))

[17] Menurut defendan adalah jelas memperuntukkan bahawa hartanah tersebut dijual bersama-sama dengan, di antara lain, semua perjanjian jual beli yang terdahulu dan liabiliti. Oleh itu Dr Abu Bakar yang membeli hartanah tersebut dengan pengetahuan penuh mengenai bayaran terakru.

[18] Secara jelas di klausa 13, perisytiharan jualan memperuntukkan bahawa:

Any arrears of quit rent, taxes, rates, assessment, fees, bills, charges and outgoings which may be lawfully due to any relevant authority or the Developer up to the date of the successful sale shall be paid out of purchase money. Thereafter the same shall be borne by the Purchaser. The Purchaser shall bear and pay all fess and expenses including but not limited to all legal fees, stamp duty and registration fees in connection with, incidental to or pursuant to the Assignment and all other documents necessary for effecting the transfer or assigning the beneficial ownership in the property to the Purchaser.

[19] Isu res judicata tidak lagi timbul antara defendan dan penyerah hak oleh kerana tindakan di mahkamah majistret telah ditarik balik untuk memberi laluan sepenuhnya kepada tindakan ini.

ALASAN-ALASAN MAHKAMAH

[20] Terdapat begitu banyak klausa di dalam pengistiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) antara perenggan-perenggan yang nyata meletakkan tanggungjawab kepada pembeli dan plaintif dan bukannya kepada defendan.

[21] Dengan kata lain relief-relief yang dipohon oleh plaintif di lampiran 1 saman pemula ini adalah:

(a) Plaintif atau Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman tidak bertanggungjawab untuk membayar kepada defendan apa-apa jumlah *tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj* yang dikenakan oleh defendan untuk hartanah tersebut.

[22] Sepertimana dihujahkan oleh peguam defendan di dalam perisytiharan jualan (proclamation of sale) di bawah tajuk *Harga Rezab* dinyatakan:

segala bayaran cukai pintu, caj pengurusan & penyengaraan dan cukai tanah yang mana bersangkutan dengan pihak berkuasa berkenaan atau pihak pemaju sehingga tarikh lelongan awam *akan dibayar daripada harga pembelian* setelah menerima baki harga belian sepenuhnya. Segala bayaran lain, kos dan caj berhubung dengan pindahmilik dan penyerahhakan *hendaklah ditanggung oleh pembeli*.

[23] Di bawah tajuk '*Condition Of Sale*' di klausa-klausa yang berkaitan ialah:

10 ... Thereafter and upon the Purchaser's payment of all such costs and expenses of the Assignment including the *Solicitor's fees and disbursements in preparing the Deed of Assignment and any administrative or transfer costs of any Purchaser or his solicitor …*

11 ...

12 ...

13 Any arrears of quit rent, maintenance & management charges and assessment rate which may be lawfully due to any relevant authority or the developer up to the date of the successful sale of the subject property shall be paid out of the purchase money upon receipts of the sale proceeds …The *Purchaser shall bear and pay all* fees and expenses including but not limited to *all legal fees, stamp duty and registration fees in* connection with, incidental to or pursuant …

[24] Diteliti kepada klausa-klausa perisytiharan jualan di atas dan dianggap diketahui oleh pembeli adalah jelas relief di perengan pertama di saman pemula plaintif adalah tidak dapat dibenarkan.

[25] Ini tidak dapat dinafikan lagi kerana peruntukan di dalam perisytiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) telah dengan jelas memperuntukkan liabiliti terhadap apa-apa jumlah *tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj* yang dikenakan oleh defendan adalah ditanggung oleh pembeli iaitu plaintif atau Dr Abu Bakar bin Abdul Rahman. Di sini saya ingin menitik beratkan implikasi dan kesan perisytiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) terhadap pihak-pihak yang terlibat di dalam 'perjanjian' ini yang sepatutnya difahami dan seterusnya mengikat liabiliti semua pihak yang berkaitan. Saya berpaksikan pengamatan saya ini kepada s 38 Akta Kontrak 1950 yang saya rujuk di dalam versi Bahasa Inggerisnya seperti berikut:

38 Obligation of parties of contracts.

(1) The parties to a contract must either perform, or offer to perform, their respective promises, unless the performance is dispensed with or excused under this Act, or of any other law.

[26] Melalui pengamatan saya di dalam permohonan plaintif di sini, tidak terdapat sebarang pengecualian di dalam mana-mana perjanjian yang telah dipersetujui kedua-duanya yang memberi hak istimewa kepada mana-mana pihak untuk mengelakkan diri daripada isu liabiliti terutama sekali berkaitan apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj. Oleh itu, sudah tentunya perjanjian tersebut mengikat dan terus terpakai terhadap plaintif dan defendan selagi mana tidak dikecualikan oleh Akta Kontrak, undang-undang yang berkaitan atau perjanjian di sini.

[27] Saya terpanggil untuk memetik intipati peruntukan undang-undang kontrak yang diambil daripada s 23 Akta Kontrak 1950 seperti berikut:

23 Contract caused by mistake of one party as to matter of fact

A contract is not voidable merely because it was caused by one of the parties to it being under a mistake as to a matter of fact.

[28] Secara umumnya, sesuatu perjanjian itu tidak akan terbatal hanya kerana salah satu pihak sahaja telah tersalah anggap daripada aspek fakta perjanjian tersebut. Oleh yang demikian, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa, pihak-pihak yang telah menandatangani sesuatu perjanjian itu, adalah dianggap faham akan isi kandungan perjanjian seterusnya ia mengikat pihak-pihak tersebut. Saya merujuk kepada satu kes yang lama iaitu *Serangoon Garden Estate Ltd v Marian Chye* [1959] MLJ 113, Yang Arif Hakim Chua telah memutuskan seperti berikut:

(1) when a document containing contractual terms is signed, then in the absence of fraud or misrepresentation, *the party signing it is bound*, and it is wholly immaterial whether he has read the document or not;

(2) in this case as the respondent has signed the agreement knowing full well that it was a contract for the building of the house the respondent cannot be heard to say that she did not know the terms of the agreement.

[29] Secara amnya, pihak-pihak di dalam sesuatu kontrak atau perjanjian, seharusnya faham dengan jelas apa yang ingin mereka sampaikan dan

bagaimana perjanjian tersebut boleh mengikat kedua-duanya. Ini secara jelas dibincangkan seperti di dalam kes *Malaysian Newsprint Industries Sdn Bhd v Perdana Cigna Insurance Bhd & Ors* [2008] 2 MLJ 256, inter alia:

> Zeroing in on the scope of the policy, it is our view that to appreciate the problem at hand, there is a need to discuss the law first as regards construction of any written contract. The intention, as documented in this contract, would have to be gleaned from the very words used in it and their meanings. What they meant it to be cannot be equated with that intention. Given that each case turns upon the particular wording of the contract, His Lordship Edgar Joseph Jr in the case of *Morello Sdn Bhd v Jacques (International) Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 577 at p 589 had occasion to remark:
>
> > For the purposes of construction of contracts, the intention of the parties is the meaning of the words they have used. In *Schuler (L) AG v Wickman Machine Tool Sales Ltd* [1974] AC 235; [1973] 2 All ER 39; [1973] 2 WLR 683, Lord Simon of Glaisdale approved the following passage in *Norton on Deeds* (2nd Ed) at p 50:
> >
> > > … the question to be answered always is 'What is the meaning of what the parties have said?' not 'What did the parties mean to say?' … it being presumption juris et de jure … that the parties intended to say that which they have said.
> >
> > It is also quite established that when interpreting the meaning of the words used in a contract they should be construed in their grammatical and ordinary meaning, except to the extent that some modification is necessary in order to avoid absurdity, inconsistency or repugnancy (*The Interpretation of Contracts* by Kim Lewinson, Sweet & Maxwell 1989).

[30] Bukan itu sahaja, malah relief-relief yang dipohon oleh plainitif di sini turut tidak dapat mengikat Dr Abu Bakar, kerana beliau tidak dinamakan sebagai parti atau pihak yang berkepentingan di dalam tindakan ini. Jika benar Dr Abu Bakar merupakan pihak yang ditindas (aggrieved party) sudah tentunya beliau sendiri telah memohon bersama-sama plaintif (Hong Leong Bank) untuk bertindak sebagai plaintif atau memohon untuk mencelah di dalam tindakan ini.

[31] Saya merujuk kepada pengamatan oleh YA Abdul Hamid Omar KH di dalam kes *Karpal Singh v Sultan of Selangor* [1988] 1 MLJ 64; [1987] 2 CLJ 342; [1987] CLJ (Rep) 686 yang memberikan garis panduan berkaitan peruntukan deklarasi, antara lain, menyebut:

> The plaintiff has by his originating summons sought a declaration. It is fundamental principle that declaration will not be made if the application for it is embarrassing or the declarations can serve no useful purpose (see *Mellstrom v Garner & Ors* [1970] 2 All ER 9). The learned attorney general has referred to a textbook on *Declaratory Orders*, (2nd Ed) by PW Young, on the conditions for

declaratory orders and has submitted that one of the conditions to be satisfied is that (a) there must exist a controversy between the parties; (b) the proceedings must involve a 'right'; *(c) the proceedings must be brought by a person who has a proper or tangible interest in obtaining the order;* (d) the controversy must be subject to the court's jurisdiction; and (e) it must not be merely of academic interest, hypothetical or one whose resolution would be of no practical utility.

The question must be a real and not a theoretical question; the person raising it must have a real interest to raise it; he must be able to secure a proper contradictor, that is to say, someone presently existing who has a true interest to oppose the declaration sought (*The Russian Commercial & Industrial Bank v British Bank for Foreign Trade* [1921] 2 AC 438 at p 448 per Lord Dunedin).

[32] Lebih jelas lagi, isu parti atau pihak ini telah dikupas oleh YA Nik Hashim Nik Ab Rahman, di dalam kes *Janaveloo Kuppusamy lwn Ketua Polis Balai Sentul dan 1 lagi* [2000] 1 LNS 30:

Relief deklarasi ialah suatu remedi budi bicara yang hanya diberi sekiranya hal keadaan kes itu membenarkannya dan kuasa ini hendaklah dilaksanakan dengan berhati-hati dan penuh bertanggungjawab. Mahkamah Agung dalam *Mohamed Noor bin Othman & Ors v Haji Mohamed Ismail bin Haji Ibrahim & Ors* [1988] 3 MLJ 82 di ms 84 perenggan B telah mengingatkan dan berkata:

> It is also an established principle consistently followed by our courts that the issuing of a declaration is discretionary. The power to issue a declaration should be exercised with circumspection with a proper sense of responsibility and ought not to be exercised unless the circumstances justify it.

Jadi, isu di hadapan saya ialah sama ada remedi deklarasi yang dipohon wajar atau tidak diberi memandangkan kepada hal keadaan kes ini. Pada pandangan saya, remedi deklarasi seperti dipohon adalah tidak wajar diberi. Kereta tersebut telah pun diserahkan kepada pihak ketiga. Manakala pihak ketiga pula tidak dijadikan satu pihak dalam permohonan ini. Relief untuk memulangkan kereta itu kepada plaintif sekiranya diberi, akan bertentangan dengan perintah yang telah dibuat di bawah s 413 KPJ oleh majistret. Dalam kes *London Passengers Transport Board v Moscrop* [1942] AC 332, House of Lords telah memutuskan:

> ... the declaration should not be granted to the respondent in an action in which the person really interested, the named trade union, had not been joined as parties.

[33] Di ms 345, House of Lords berkata lagi:

... the courts have always recognised that persons interested are or may be indirectly prejudiced by a declaration made by the court in their absence, and that, except in very special circumstances, all persons interested should be parties, whether by representation order or otherwise, before a declaration by its terms affecting their rights is made.

[34] Bukan itu sahaja, isu ini telah turut dibincangkan di dalam satu kes yang lama iaitu kes *Majumder v Attorney General of Sarawak* [1967] 1 MLJ 101 di ms 104, Harley Ag CJ memutuskan bahawa:

> Finally, as regards the appellant's eligibility for designation, it is outside the discretion of the court to grant such a declaration for reasons germanely set out in the cross-appeal as follows:
>
> (1) *That the learned trial judge erred in law in making a declaration affecting a person not a party to the action*, namely, Her Majesty's Government of Great Britain and Northern Ireland who had an interest in the subject matter of the declaration.
>
> (2) That the learned trial judge should have refused to make the second declaration as in the circumstances such a declaration was not effectual and enforceable.
>
> It seems to me that these grounds of appeal are incontestable. *The courts should not make declarations which concern persons interested but not joined as parties* (*London Passenger Transport Board v Moscrop* [1942] AC 332 and *Thomas v Attorney-General* [1936] 2 All ER 1325). It is impossible for the defence through the Attorney General of Sarawak to represent, still less to bind, Her Majesty's Government in Britain. I am not unmindful of of the fact that by art 48 of the Constitution *(*105)* of the State of Sarawak the Government of Sarawak may inherit certain rights, liabilities and obligations of Her Majesty. The point in the instant case is that no rights, liabilities or obligations concerning 'designation' can arise until a designated officer has been designated as such by a Secretary of State and on this point there is express agreement between the two governments contained in the Overseas Service Ordinance No 15 of 1961.

[35] Oleh itu adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah tidak akan memberi sebarang perintah atau penghakiman berkaitan deklarasi ini terhadap mana-mana orang atau pihak yang tidak pun memohon kepada mahkamah.

[36] Atas alasan-alasan berikut saya menolak saman pemula plaintif di perenggan (a) dan membenarkan perenggan (b) dan (c) dan kos ditanggung oleh plaintif.

Tuntutan plaintif diperenggan (b) dan (c) dibenarkan dan perenggan (a) ditolak..

Reported by Mashrifah Ravendran